

**Satzung**  
des Marktes Wertach über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
(Zweitwohnungssteuersatzung)  
vom 11.01.2024

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und Art. 3 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt der Markt Wertach folgende Satzung:

**§ 1 Allgemeines**

Der Markt Wertach erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 a Grundgesetz (GG).

**§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Markt Wertach, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.
- (2) Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

**§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO).

**§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für 1 Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.
- (2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

- (3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird vom Markt Wertach in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume in gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen, die länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Nettostandplatzmiete. Bei Eigennutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Nettostandplatzmiete im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen. Sollten in der Standplatzmiete Nebenkosten oder andere Aufwendungen enthalten sein, sind zur Ermittlung der Nettostandplatzmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

### **§ 5 Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt jährlich 20 v.H. der Bemessungsgrundlage. Für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen beträgt die Steuer im Kalenderjahr 10 v.H. der Bemessungsgrundlage.
- (2) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur/Vermittlungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit im Veranlagungszeitraum von
- |                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| a) bis zu 8 Wochen - 30 v.H.  | der Sätze nach Abs.1  |
| b) bis zu 10 Wochen - 50 v.H. | der Sätze nach Abs.1  |
| c) bis zu 12 Wochen - 70 v.H. | der Sätze nach Abs.1. |

### **§ 6 Entstehen und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

### **§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Der Markt Wertach setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt

werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

- (2) Die Steuer wird erstmalig einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so ist die zu viel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

### **§ 8 Anzeigepflicht**

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies dem Markt Wertach –Steueramt- innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach Bundesmeldegesetz i.V.m. dem Bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bundesmeldegesetzes ersetzt nicht die Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, dem Markt Wertach – Steueramt -, die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

### **§ 9 Steuererklärung**

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu vom Markt Wertach – Steueramt- aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabs nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt des Marktes Wertach abzugeben.
- (3) Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Der Markt Wertach kann weitere Nachweise anfordern.
- (5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz (KAG) in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

## **§ 10 Mitwirkungspflichten**

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitbenutzung oder die Mietnutzung gestattet hat – z.B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung oder des Hausverwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 der Abgabenordnung (AO).

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten und Strafvorschriften**

Ordnungswidrig i.S. von Art. 16 Kommunalabgabengesetz (KAG) handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 8, den Steuererklärungspflichten nach § 9 oder den Mitwirkungspflichten nach § 10 dieser Satzung nicht nachkommt. Die einschlägigen Bestimmungen finden sich in den Artikeln 14 bis 16 des Kommunalabgabengesetzes (KAG).

## **§ 12 Übergangsregelung**

- (1) Bestandskräftig verbeschiedene Steuerfälle bis einschließlich zum Steuerjahr 2023 werden als abgeschlossen angesehen.
- (2) Wenn und soweit Zweitwohnungen bis einschließlich zum Steuerjahr 2023 noch nicht zur Zweitwohnungssteuer herangezogen wurden oder wenn Steuerbescheide für diesen Zeitraum noch nicht bestandskräftig sind, berechnet sich die Steuer nach dieser Zweitwohnungssteuersatzung. Im Falle des Satzes 2 ist die Steuer auf den Betrag beschränkt, der sich bei Anwendung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 01.10.2020 ergeben würde.

## **§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2024 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung des Marktes Wertach über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 01.10.2020 außer Kraft.

Wertach, den 11.01.2024

**MARKT WERTACH**

Gertrud Knoll  
Erste Bürgermeisterin